

Årsredovisning
för
Brf Östra Saltsjön

769602-1653

Räkenskapsåret

2017

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Styrelsens policy när det gäller ekonomin är att utnyttja det låga ränteläget till att göra regelbundna amorteringar av lånen på vår fastighet. Amorteringarna har legat på ca 500 000 kr per år. Under 2016 skedde inga amorteringar pga lånens löptider. I stället amorterades 1 000 000 kr i början av 2017. Den totala låneskulden uppgår i dag till 25,8 mkr.

137

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckning Sicklaön 37:58, belägen i Nacka kommun i Stockholms län, förvärvades 2005-02-25. På fastigheten finns 2 bostadshus med byggår 2004 (varav det ena består av 4 radhus) innehållande 35 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Fastighetens boyta uppgår till 3 475 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 35 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
2 st	6 st	11 st	12 st	4 st	0 st

Gemensamhetsanläggningar, huvudmannskapet tunnel och kaj

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) har under flera år förhandlat med Nacka kommun om överförandet av tunnel och kaj till kommunen. Arbetet fortskrider om än i långsammare takt än önskat. Enligt uppgift börjar man dock närma sig konkreta avtal för överförandet.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Renab Förvaltning AB.

Underhåll

- Nya tvättmaskiner har installerats
- Samtliga brandvarnare har bytts genom Olle Norrbys försorg
- Korridoren i källaren under radhusen har målats. Kostnaden har betalats av Samfälligheten
- Jan Björkman och PG Andermo har uppdaterat underhållsplanen
- PG Andermo har installerat silverfiskfällor i tvättstuga och föreningslokal
- Nya vattenbesparande duschmunstycken och munstycken till kranar har installerats av Jan Björkman och PG Andermo
- Nacka Energi har bytt föreningens elmätare
- GSM abonnemang har tecknats för hissarna genom TryggaHiss
- Golvet i föreningslokalen har fräschats upp och en storstädning har utförts av vår städentreprenör
- Bastuaggregat, duschslangar och duschmunstycken har bytts ut i föreningslokalen
- Fasaden har inspekterats och fotograferats
- Två mindre skador på fasaden har lagats

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-18. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2013-12-05. Nya stadgar har antagits på ordinarie stämma 2015-05-19 och extra stämma 2015-12-06. Stadgarna registrerades av Bolagsverket 2016-03-29.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Berndt Festin	Ordförande
Olle Norrby	Kassör
Svante Johansson	Sekreterare
Jan Björkman	Ledamot
Per-Göran Andermo	Ledamot
Lars Lundahl	Ledamot

Revisorer

Peter Johansson	Auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB
-----------------	--

Valberedning

Jorma Taari	Sammanställande
Lena Elison	Ledamot
Ciro Vasquez	Ledamot

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2017-05-15

Avtal

Berendsen AB (entrémattor)
Skellefteå Kraft AB (Elleveranser)
Söderkyl (underhåll av maskinerna i tvättstugan, avtalet är gemensamt med Västra och Inloppet)
Fortum värme har ändrats till Bas 2018
Följande avtal har förlängts i ett år:
Renab Förvaltning (teknisk förvaltning)
SITA Sverige AB (grovsophämtning)
Arcada AB (ekonomisk förvaltning)
Inspecta (hissbesiktning)
Ownit Bredband AB (bredbandsavtal)
ComHem (TV nätet och analoga kanaler)
Fixit AB (tidigare LC städ, fastighetsstädning)
Söderlås (licens och underhållsavtal (nyckelsystem))
TryggaHiss AB (hissavtal)

Avtal med Telia avseende porttelefoner och hissar har sagts upp.

Garaget

Garaget Inloppet, som ägs gemensamt av Brf Östra och Västra Saltsjön samt Brf Inloppet ingår i GA 92 och förvaltas av SQSF. Föreningen erhåller kvartalsvis information om beläggningsgrad. Intäkterna fördelas mellan delägarna. Avdrag görs för Q-parks kostnader.

ky

Trädgårdsgruppen

Tillsammans med brf Västra Saltsjön finns en trädgårdsgrupp vilkens uppgift är att skapa trivsel genom att se till att den gemensamma gården och marken närmast föreningarnas byggnader hålls välvårdade. Vid två tillfällen per år samlar gruppen intresserade medlemmar för att hjälpa till med allmän städning, ogräsbekämpning, beskärning och gödsling mm. Nästan hälften av de två föreningarnas medlemmar brukar delta vilket gott och väl räcker till. De två eftermiddagarna avslutas med uppskattad korvgrillning. I övrigt ser trädgårdsgruppen löpande till att de stora planteringskrukorna hålls snygga och kompletteras inför nya årstider. En annan återkommande uppgift är att införskaffa en julgran varje år med fungerande belysning.

Grannsamverkan

Ombud för Grannsamverkan i Brf Östra Saltsjön är PG Andermo och Anders Beckman. Bästa sättet att förebygga brott alternativt att få en person gripen och dömd för brott är att vara observant på osedvanliga händelser och på okända personer i vårt närmaste bostadsområde. Likaså att vi omedelbart meddelar PG Andermo om vi blivit av med en bricka ("tag") till entréportarna. Den förlorade brickan kommer då att avprogrammeras och kan därefter inte längre användas för låsöppning.

Den som påträffar en åverkan, skadegörelse, förlust o dyl. i vår fastighet gör själv en anmälan till Polismyndigheten, eftersom denne antas ha den bästa kännedomen (enklast via internet) kring omständigheter och detaljer. Dessutom ber vi att händelsen även rapporteras till något av ombuden, enligt ovan. Typen av brott, tidpunkt för observation och var brottet skett ger bostadsrättsföreningen underlag att, om möjligt, sätta in förebyggande åtgärder. Uppgifterna ger oss också en bild av områdets s.k. svaga punkter. Att åtgärda skador är alltid ekonomiskt kännbart.

Vi uppmanar alla nya medlemmar att ta del av informationen i den gula pärmen, Grannsamverkan, som ligger i föreningslokalen. Vänligen, lägg tillbaks pärmen så snart ni läst igenom den. Där finns många bra tips!

Övrigt

PG Andermo har uppdaterat föreningens rutiner, egenkontrollprogram och rutiner för nya medlemmar. Vattenbesparande åtgärder har sänkt vattenförbrukningen med ca 12%. Det innebär att investeringen betalade sig på ca sex månader.

Nya tvättmaskiner har sänkt kallvattenförbrukningen med ca 37 % och varmvattenförbrukningen med ca 17%.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har en överlåtelse skett.

Andrahandsuthyrningar

En andrahandsuthyrning har beviljats under året. Föreningen har en andrahandsuthyrning totalt. Föreningen tar ut en årlig avgift vid andrahandsuthyrning som uppgår till maximalt 10% av ett prisbasbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

BN

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2008-01-01 genom en höjning med 5 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitage-ersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningens lån per 31 december 2017 var 25,8 mkr d.v.s. 36 % av det nya taxeringsvärdet.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten var 34 mkr, vilket det finns fastighetsinteckningar för, och uppgick då till beräknade 68 % av taxeringsvärdet.

Skulder till kreditinstitut:

SEB 35544577 fast ränta 1,21%	förfallodag 191028	8 410 000
SEB 35544526 rörlig ränta 0,83%	Stibor 90	9 825 000
SEB 29512779 rörlig ränta 0,95%	Stibor 90	7 600 000
Summa:		25 835 000

Föreningen har under 2017 amorterat 1 miljon kr.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 72 400 000 kr, varav markvärde 22 400 000 kr och byggnaderna 50 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar för närvarande halv fastighetsavgift. Hel avgift för år 2017 har varit 1 315 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	681	681	681	681
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	879	847	883	865
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	370	373	365	365
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	7 435	7 722	7 722	8 154
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	36	37	40	43
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	358	312	306	215
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	57	35	35	35
Totala underhållsreserver i tkr	22 430	21 330	20 247	19 136

(Bostadsrättsyta 3 475 kvm tillika byggnadsyta)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna. Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Ky

Styrelsen för Brf Östra Saltsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Medlemsinformation

Föreningen har 35 medlemslägenheter. Vid årets början hade föreningen 58 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse skett och 2 medlemmar har därav beviljats utträde och 2 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 58 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 055	2 942	2 972	2 943	2 986
Resultat efter finansiella poster	-185	-214	-315	-538	389
Soliditet (%)	83	83	83	82	81

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 897	12 766	1 519	869	-214	129 838
Disposition av föregående års resultat:			200	-413	214	0
Årets resultat					-185	-185
Belopp vid årets utgång	114 897	12 766	1 719	456	-185	129 652

by

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	455 634
årets förlust	-185 087
	270 547
disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	240 000
i ny räkning överföres	30 547
	270 547

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall skall avsättning ske med belopp som har beslutats om och redovisats i föreningens budget.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 055 390	2 941 915
Summa rörelseintäkter	1	3 055 390	2 941 915
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 538 714	-1 505 852
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-102 157	-98 131
Personalkostnader	7	-61 372	-47 239
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 285 299	-1 296 639
Summa rörelsekostnader		-2 987 542	-2 947 861
Rörelseresultat		67 848	-5 946
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13	163
Räntekostnader	8	-252 948	-207 875
Summa finansiella poster		-252 935	-207 712
Resultat efter finansiella poster		-185 087	-213 658
Årets resultat	9	-185 087	-213 658

km

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	154 129 749	155 415 048
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		154 129 749	155 415 048

Summa anläggningstillgångar		154 129 749	155 415 048
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts, hyres- och kundfordran		311	102 514
Övriga fordringar		71 109	59 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		260 643	143 701
Summa kortfristiga fordringar		332 063	306 151

Kassa och bank

Kassa och bank		1 609 517	1 549 846
----------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		1 941 580	1 855 997
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		156 071 329	157 271 045
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Br

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 663 000	127 663 000
Fond för yttre underhåll		1 718 880	1 519 080
Summa bundet eget kapital		129 381 880	129 182 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		455 634	869 092
Årets resultat		-185 087	-213 658
Summa fritt eget kapital		270 547	655 434
Summa eget kapital		129 652 427	129 837 514
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	25 835 000	25 835 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 000 000
Leverantörsskulder		182 966	161 545
Skatteskulder		123 795	122 031
Övriga skulder		37 617	30 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 524	284 550
Summa kortfristiga skulder		583 902	1 598 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 071 329	157 271 045

127

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10% / 10 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter	2 367 748	2 367 749
Parkeringsintäkter	372 730	333 304
Elintäkter	111 850	119 159
Fakturerade kostnader	195 210	112 149
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	3 360	5 118
Intäkter avgift andrahandsuthyrning	4 480	4 430
Öresutjämning	12	6
	3 055 390	2 941 915

Not 2 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastighetsskötsel	41 692	41 050
Städning	66 228	66 224
Snöröjning	5 313	5 188
Mattvätt	22 388	22 724
Hiss	9 719	7 924
Fastighetsskötsel gård	18 194	16 133
Övrig fastighetsskötsel / förbrukningsmaterial	15 362	23 153
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	48 425
	178 896	230 821

ky

Not 3 Reparationer

	2017	2016
Reparation gemensamhetsutrymmen	2 508	0
Reparation tvättstuga	7 167	9 679
Reparation hiss	17 964	56 266
Reparation VVS	3 363	5 494
Reparation lås	2 036	0
Reparation elinstallationer	3 697	11 949
Reparation byggnad	2 774	0
Vattenskada	0	21 674
	39 509	105 062

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll byggnad	17 180	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	12 500	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	90 125	0
Periodiskt underhåll installationer	12 915	0
Periodiskt underhåll hiss	10 000	0
	142 720	0

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	226 255	214 950
Uppvärmning	422 259	422 937
Vattenkostnader	124 703	119 789
Sophantering	16 228	10 753
Försäkring	57 159	52 296
Samfällighetsavgift	196 360	211 220
Kommunikation (TV, Tele, IT)	71 904	76 948
Fastighetsskatt	62 720	61 075
	1 177 588	1 169 968

Bj

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	48 112	47 592
Revisionsarvode (extern)	18 562	20 625
Kostnader för stämma	10 093	4 366
Bankkostnader	3 072	2 657
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	3 360	5 118
Övriga förvaltningskostnader	18 958	17 773
	102 157	98 131

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2017	2016
Styrelsearvoden	50 304	38 600
Sociala avgifter	11 068	8 639
	61 372	47 239

Not 8 Räntekostnader

	2017	2016
Låneräntor	252 442	207 619
Övriga räntor och finansiella kostnader	506	256
	252 948	207 875

Not 9 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2017	2016
Årets resultat	-185 087	-213 658
Justering för beräknade avskrivningskostnader	1 285 299	1 296 639
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	142 720	0
Underhållsöverskott	1 242 932	1 082 981

Byggnadsytan är 3 475 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 358 kr/kvm (312 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

ky

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 630 664	161 462 000
Inköp		168 664
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 630 664	161 630 664
Ingående avskrivningar	-6 215 616	-4 934 533
Årets avskrivningar	-1 285 299	-1 281 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 500 915	-6 215 616
Utgående redovisat värde	154 129 749	155 415 048
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	72 400 000	72 400 000
Bokfört värde byggnader	113 029 749	114 315 048
Bokfört värde mark	41 100 000	41 100 000
	154 129 749	155 415 048

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 829	173 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 829	173 829
Ingående avskrivningar	-173 829	-158 273
Årets avskrivningar		-15 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 829	-173 829
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 835 000	25 835 000
	25 835 000	25 835 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

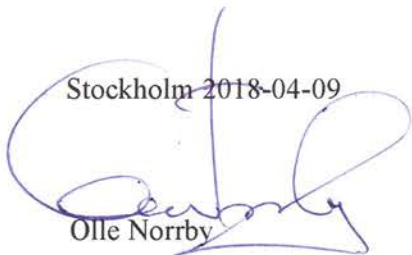
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,83	Stibor 90	9 825 000	10 825 000
SEB	0,95	Stibor 90	7 600 000	7 600 000
SEB	1,21	2019-10-28	8 410 000	8 410 000
			25 835 000	26 835 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	1 000 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

Bp

Stockholm 2018-04-09

Olle Norrby


Jan Björkman

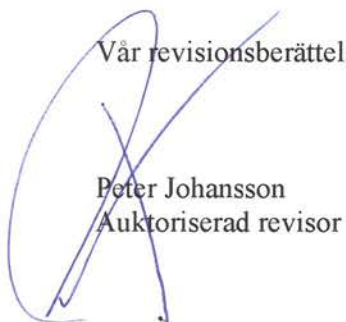

Svante Johansson


Per-Göran Andermo


Berndt Festin


Lars Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-14


Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Saltsjön

Org.nr 769602-1653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Saltsjön för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Saltsjön för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2018

Peter Johansson
Auktoriserad revisor